

# Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18

“Sülzer Straße“ in Sanitz  
für die Wohnbaufläche W6 an der Sülzer Straße

- Entwurf -

Sanitz, Januar 2018

Arbeitsstand 11.12.2017

Joachim Hünecke  
Bürgermeister



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18

### - Entwurf -

“Sülzer Straße“ in Sanitz  
für die Wohnbaufläche W6 an der Sülzer Straße

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets	5
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	6
5. Technische Infrastruktur	8
6. Grünordnung und Artenschutz	9
7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	10
8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	10
Anlage: Umweltbericht	13

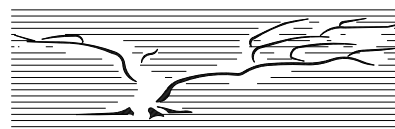
**Verfasser**  
**Bauleitplanung:**



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Herr M. Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de

**Grünordnerischer**  
**Beitrag:**



**Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel**  
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt  
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock  
Tel.: (0381) 490 99 82  
Fax.: (0381) 490 99 83

## **1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Sanitz ist seit längerer Zeit bestrebt weitere Wohnbauflächen im Osten des Ortes Sanitz für die konkrete Entwicklung anzubieten. Dementsprechend wurde bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Wohnbaufläche W6 neu ausgewiesen und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch und kann durch den Bestand nicht befriedigt werden. Der Leerstand der SaWEG als kommunaler Anbieter liegt unter 2 % im Hauptort Sanitz womit auch die SaWEG keinen signifikanten Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum leisten kann. Trotz der derzeit laufenden oder kürzlich abgeschlossenen Bauleitplanverfahren sieht die Gemeinde dementsprechend noch die Notwendigkeit weiterer bauleitplanerischer Initiativen.

Die Teilfläche der Wohnbaufläche W6, nördlich der Sülzer Straße, östlich des Buchenweges und südlich und westlich landwirtschaftlicher Flächen ist zentrumsnah gelegen und stellt wenig Konfliktpotential für eine Entwicklung dar. Durch die gute Ortsanbindung ist eine optimale infrastrukturelle Versorgung gewährleistet. Dies schließt nicht nur die hervorragende Versorgung mit Kindergärten, -tagesstätten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ein, sondern auch die gute Versorgung mit qualifizierten Arbeitsplätzen der ortsansässigen Unternehmen, Forschungsinstitute und der nahegelegenen Bundeswehrekaserne und die gute barrierefreie Erreichbarkeit aller zentralen Einrichtungen der Gemeinde.

Um die betreffende Fläche im Sinne der Gemeinde zu entwickeln, wird es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, der hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und durch örtliche Verkehrsflächen, die Zulässigkeit von Wohngebäuden begründet. Dementsprechend liegt der Festsetzungsrahmen eines qualifizierten Bebauungsplans vor, der im Regelverfahren durchgeführt werden soll, da die Voraussetzung für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB), beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) oder beschleunigtes Verfahren für Flächen des Außenbereichs (§ 13b BauGB) nicht gegeben sind.

Für den Bebauungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Zur Umsetzung der Planung ist ein schalltechnisches Gutachten notwendig, da sich das Bebauungsplangebiet in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 110 und an der Landesstraße L 19 befindet.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit 5 ähnlichen Baufeldern. Die Gliederung der Baufelder geschieht vornehmlich auf Grund der verkehrlichen und topografischen Voraussetzungen des Plangebietes. Den Höhenunterschieden im Gelände wird durch unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen Rechnung getragen.

Eine alternative Innenentwicklung ist nicht umzusetzen, da innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Sanitz keine Reserven vorhanden sind, die geeignet wären, den Wohnbauflächenbedarf annähernd zu decken. Dem widersprechen auch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken entziehen sich weitgehend der gemeindlichen Steuerung, da dort allein private Interessenlagen ausschlaggebend sind.

Die Gemeinde Sanitz ist mit der Sicherung und Umsetzung der vorliegenden Planung bestrebt, ihre gewachsene und zugewiesene Rolle für die Entwicklung der Deckung des Wohnbedarfs und zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich auszufüllen und wahrzunehmen.

## **2. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.06.2016. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- Entwicklung der Wohnbaufläche W6 der Gemeinde Sanitz,
- Natur 2000-Vorprüfung.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, ist durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 21.08.2017 bis zum 12.09.2017, mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, durchgeführt worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck am 08.07.2016 in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.08.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In dieses Verfahren wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und der Raumordnungsbehörde integriert.

Die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und im Internet unter [www.gemeinde-sanitz.de](http://www.gemeinde-sanitz.de) zu Verfügung gestellt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen und im Internet unter [www.gemeinde-sanitz.de](http://www.gemeinde-sanitz.de) ortsüblich bekannt gemacht, dabei ist darauf hinzuweisen und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB etwa gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106/107), soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Sülzer Straße" in Sanitz auf der Wohnbaufläche W6 des Flächennutzungsplans, nördlich der Sülzer Straße, östlich des Buchenweges und südlich und westlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 liegenden Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz (Neubekanntmachung in der Fassung, die der Flächennutzungsplan durch die 2. Änderung und Berichtigung erfahren hat) mehrheitlich als Wohnbaufläche W6 dargestellt. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz wird die gesamte Fläche als Wohnbaufläche W 6 dargestellt. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans befindet sich zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 18 in der Auslegung. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 rechtswirksam. Der Satzung wird eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063), und die
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106/107),

unmittelbar und vollständig wirksam.

### 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Sülzer Straße“ liegt auf der Wohnbaufläche W6 des Flächennutzungsplans am östlichen Ortsrand. Die Fläche wird im Süden begrenzt durch die Sülzer Straße, im Westen durch die Bebauung am Buchenweg und im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

Mit der Planung wird der Siedlungsschwerpunkt im Hauptort der Gemeinde Sanitz gestärkt, was bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet wurde.

Von der Planung werden die Flurstücke 10/57, 10/55, 10/41, 10/40, 10/39, 10/38 und ein Teil des Flurstückes 10/93 der Gemarkung Sanitz, Flur 2 erfasst.

Flächenbeschreibung	Größe in m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche gesamt	32.842
Wohnbaufläche 1	7.575
Wohnbaufläche 2	5.275
Wohnbaufläche 3	5.845
Wohnbaufläche 4	2.186
Wohnbaufläche 5	11.961

Straßenverkehrsfläche	4.082
Fußgängerbereich (nördlich)	206
Fußgängerbereich (südlich)	239
Grünfläche	1.683
Gesamtfläche	39.052

### **Verkehrsanbindung**

Mit der Lage etwa 15 km östlich der Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie der Anbindung an die Bundesstraße 110 und die Landesstraßen 19 und 191 ist Sanitz gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Ort Sanitz wird durch die Buslinien 112, 114, 115, 116, 120, 132, 136, 139 und 140 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet Sanitz mit dem Oberzentrum Rostock und den umliegenden Gemeinden. Das Haltestellennetz wurde in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut und dem gestiegenen Bedarf angepasst. Damit bestehen auch gute Möglichkeiten für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung, den Ort Sanitz mit dem ÖPNV zu erreichen.

Die straßenseitige Anbindung wird durch den direkten Bahnanschluss des Ortes Sanitz an die Strecke der Deutschen Bahn AG Rostock-Tessin ergänzt.

### **Zustand und bauliche Nutzung des Gebiets**

Derzeit wird die Fläche des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Sanitz als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es besteht keinerlei bauliche Nutzung. Die Bodenwertzahl beträgt 38 und liegt damit deutlich unter dem geforderten Grenzwert von 50.

### **Gesetzlich geschützte Biotope, Wald Gewässer, Schutzgebiete und Artenschutz**

Durch das Bebauungsplangebiet werden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 überplant.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sanitz, Niekrenz. Die Schutzzonenbestimmungen sind einzuhalten.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde begleitend zur Planaufstellung eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse liegen im begleitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vor.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in Eigentum eines Erschließungsträgers. Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Sanitz besteht grundsätzliche Übereinstimmung zur Entwicklung des Gebiets.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung etwa im Sinne der § 14 (Veränderungssperre) oder § 45 (Bodenordnung) BauGB sind daher derzeit nicht vorgesehen.

Die einzelnen Festsetzungen werden im nächsten Kapitel erläutert.

## **4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen**

Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 18 ermöglichte und angestrebte Nutzung für Wohnzwecke lässt sich am besten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erreichen.

Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall fast vollständig beibehalten.

Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und würden der angestrebten Nutzung im vorliegenden zentrumsnahen Bereich widersprechen. Der damit verbundene Flächenverbrauch durch Gartenbaubetriebe und die Störungen die vom Betrieb einer Tankstelle ausgehen, wären mit der angestrebten Nutzung schwerlich vereinbar.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet ist in insgesamt 5 Baufelder gegliedert, die sich lediglich in der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterscheiden. Dies ist bedingt durch die variierende Geländehöhe, die als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude dient.

Es wird in allen Baufeldern eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine zulässige Anzahl an Vollgeschossen von II festgesetzt. Damit wird ein einheitliches Bild im Bebauungsplangebiet erreicht und die zukünftige Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Erschließung für die Ringstraße, die von der Sülzer Straße erschlossen wird, zwei Fußwege, davon einer im Süden an die Sülzer Straße und einer im Norden und eine Grünfläche im Nordosten des Bebauungsplangebietes.

### **Überbaubaren Grundstücksflächen**

Die festgesetzten zulässigen Grundflächen orientieren sich am Bestand der westlich angrenzenden Grundstücke, gleicher Prägung. Damit werden Baugrenzen, die eine Bebauung in 3 bis 5 m Abstand zu den örtlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen ermöglichen, gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen oder Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Sülzer Straße mit der Planstraße B. Die Zuwegung mündet in einer ringförmigen Erschließungsstraße, der Planstraße A. Die mögliche innenliegende Bebauung des Baufeldes 5 soll durch eine richtungsgebundene Erschließungsstraße (Planstraße C) erfolgen. Im Südwesten und Nordwesten zweigen von der Planstraße A Fußwege ab. Der Fußweg im Nordwesten dient auch eventuellen der Erschließung eines Grundstückes im Nordwesten. Ein Zugang zu der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche, die im Norden an das Plangebiet angrenzt ist nicht beabsichtigt.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen charakte-

ristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.“

Damit wird erreicht, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet bleibt.

„Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.“

Diese Regelung erfolgt auch zur Sicherstellung einer geringen Brandlast.

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zu Standorten für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien und zum Material und der Art der Dächer der Gebäude getroffen.

Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdächern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast in diesem stark überbauten Gebiet reduziert. Weiterhin wird als gestalterisches Ziel für die Baufläche 1 die Entwicklung von klassischen Einfamilienhäusern mit Satteldach angestrebt.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser soll durch die EURAWASSER NORD GmbH im Anschluss an das in Sanitz vorhandene Netz bzw. die Anlagen in der Sülzer Straße gewährleistet werden. Es ist beabsichtigt die Trinkwasserleitung als Ring innerhalb der Begrenzungen der Planstraßen auszuführen.

### **Löschwasser**

Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Voraussetzung dafür ist ein Ringschluss innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich sollten in der Kreuzung der Planstraße A und B und in der nördlichen Kurve der Planstraße A Hydranten zur Löschwasserentnahme installiert werden.

### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das in Sanitz vorhandene Netz erfolgen und über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband gesichert werden.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser soll in das in Sanitz vorhandene Netz geleitet werden. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen soll die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet heraus begrenzt werden. Hierfür ist im Nordosten ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Sofern die vorgesehene Dimensionierung nicht ausreichend ist, werden zusätzlich Staukanäle im Bereich der Planstraßen des Plangebietes vorgesehen.

### **Vorbeugender Gewässerschutz**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.



### **Gasversorgung**

Eine Versorgung des Plangebiets mit dem Energieträger Gas soll über das Netz der HanseGAS AG, als Netzbetreiber innerhalb der Gemeinde Sanitz, erfolgen.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie soll über die E.DIS AG durch Anschluss an das in Sanitz vorhandene Netz gewährleistet. Dazu ist nach entsprechender Antragstellung eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 auszuweisen. Als Verlegetiefe für Kabel sind 0,60 m bis 0,80 m vorgesehen.

Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden grundsätzlich Gemeindegrundstücke genutzt. Bei Planungen und Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG" sowie die "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG" zu berücksichtigen.

### **Fernmeldeeinrichtungen**

Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen der Telekommunikation soll über die Deutsche Telekom AG gewährleistet werden.

## **6. Grünordnung, Artenschutz, Natura 2000-Gebiete**

### **Grünordnung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In diesem Sinn wurde das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan beauftragt, eine Bestandsaufnahme und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorzuschlagen.

Zum Zeitpunkt des Entwurfs liegt beträgt der errechnete Gesamtkompensationsflächenbedarf eine Höhe von 36.413 m<sup>2</sup> vor. Es ist beabsichtigt Anteile an dem Ökokonto DBR-004 Fresendorf zu erwerben.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel erstellt wurde, werden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 18 ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen

der potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert.

Im Ergebnis der Untersuchung ergeben sich keine spezifischen Maßnahmen. Lediglich ein Baubeginn als Maßnahme zur Vermeidung kann festgesetzt werden:

„Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten sind die Bauarbeiten in der Zeit zwischen 1. August und 28. Februar zu beginnen.“

## 7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Sanitz sieht sich in Übereinstimmung mit den Eigentümern bzw. Investoren.

Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

## 8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Funde auftreten können. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Ebenso sind keine Einschränkungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplangebiets etwa durch Richtfunkstrecken oder Leitungen und Anlagen der überörtlichen technischen Infrastruktur bekannt.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist, ist es jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition** aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen.

Bei durchzuführenden Arbeiten ist der Bauherr gemäß § 52 LBauO für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften zuständig. Insbesondere wird auf die allgemeinen

Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Im Zuge von Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme von **landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen** (Meliorationsanlagen) in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Eventuell notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen von durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß der §§ 5 und 7 LWaG M-V, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934, (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.

Die Bereitstellungsplätze/Stellplätze müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes „Verhalten bei der Müllsammlung“ BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benut-

zungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Zur Wahrung der Interessen der **Bundeswehr** ist ein Abstand von 470 m bis zur bundeswehreigenen Zufahrtsstraße, von 760 m bis zur Kasernen Zufahrt, von 870 m bis TBO – BwDLZ HRO, von 1000 m bis zum Zugangsbereich und von 1200 m bis zum technischen Bereich einzuhalten. Weiterhin kann es aufgrund der Nähe zum Standortübungsplatz Langwedel (1,1 km Entfernung) zu Lärm- oder Lichtimmissionen kommen.

Bei durchzuführenden Arbeiten ist der Bauherr gemäß § 52 LBauO für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften zuständig. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Bei dem Umgang mit **Vermessungsmarken** ist das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und katasterwesen zu beachten. Demnach sind Vermessungsmarken gemäß § 26 Geoinformations- und Vermessungsgesetz gesetzlich geschützt.

# Gemeinde Sanitz

## Bebauungsplan Nr. 18

### „Sülzer Straße“ in Sanitz für Wohnbaufläche W6 an der Sülzer Straße

# Umweltbericht

Stand: 27.12.2017

## 1 Umweltbericht

### 1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Nach § 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Grundlage bilden § 2 Abs. 4, § 2a sowie die Anlage 1 BauGB. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Zweck des Berichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Sanitz, Die Fläche wird im Süden begrenzt durch die Sülzer Straße L19, im Westen durch die Bebauung am Buchenweg und im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

#### 1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist östlich angrenzend an das Wohngebiet „Buchenweg“ Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 aus. Für dieses Gebiet werden eine offene Bauweise und eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über Verkehrsflächen, die an die Sülzer Straße anbinden. Im nordöstlichen Bereich wird eine Fläche für Entsorgungsanlage zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Um ein vorhandenes Kleingewässer wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ dargestellt.

#### 1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Mit der Ausweisung als Wohngebiet werden ca. 3,9 ha bisher unbebauter Flächen für eine Bebauung vorbereitet. Davon kann ca. 1 ha dauerhaft überbaut bzw. versiegelt werden. Weitere Versiegelungen werden durch die Verkehrsflächen mit einer Größe von ca. 0,5 ha ermöglicht.

### **1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Das BNatSchG nennt in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft) und § 15 (Verursacherpflichten) berücksichtigt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Dieses schreibt in § 1 die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens fest. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG regelt im Zusammenhang mit den Durchführungsverordnungen den Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile vor schädlichen Einwirkungen.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die erste Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Mittleres Mecklenburg/ Rostock enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.18 keine Darstellungen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sanitz ist seit längerer Zeit bestrebt weitere Wohnbauflächen im Osten des Ortes Sanitz für die konkrete Entwicklung anzubieten. Dementsprechend wurde bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Wohnbaufläche W6 neu ausgewiesen und im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang**

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen, ergänzt um die Hinweise aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen nach Biotopkartieranleitung des LUNG M-V, 2010
- Auswirkungen auf Biotope und Arten
- artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten nach BNatSchG auf Basis Potenzialanalyse

#### Schutzgut Fläche

- Art der Nutzungsumwandlung
- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad, Zerschneidung

#### Schutzgut Boden

- Umfang der Flächeninanspruchnahme, Umfang der Erdbewegung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden; Berücksichtigung Bodenwertzahlen (BWZ)
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen sowie Ableitung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

#### Schutzgut Wasser

- Auswirkung auf die vorhandenen Oberflächengewässer
- Umgang mit Oberflächen-/Regenwasser
- Berücksichtigung und Einordnung vorhandener Gewässer
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Berücksichtigung TWSZ
- Veränderung der Gefahrensituation im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

#### Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandsituation (Luftqualität, Staubbelastungen)
- Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben

#### Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima; Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Planvorhaben

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild

#### Biologische Vielfalt

- Angaben zu Biotoptypen (s. Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Artenvorkommen (s. Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Auswirkung der Planung auf Biotope, Arten und Biotopverbund

#### Schutzgut Mensch/Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation (u.a. Lärm, Luftqualität), einschl. vorhandener Vorbelastungen,
- Ermittlung von Lärmauswirkungen auf umgebende Nutzungen auf das Plangebiet selbst sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Planungsgebietes

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen von Bodendenkmalen und denkmalpflegerisch relevanten Bereichen

#### Schutzgut Wechselwirkungen

- Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

## 1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

### 1.2.1 Schutzgut Flora / Fauna

#### Bestandsaufnahme

#### Flora/Biotop

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung wurde in den Jahren 2016 und 2017 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen...“ (LUNG2010) durchgeführt. Die Ergebnisse mit der Bewertung werden im Folgenden tabellarisch dargestellt:

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
5.4 Nährstoffreiches Stillgewässer (SE)	3	5,0	Ortsrand	0,75
kleines Soll innerhalb der Ackerfläche, nur zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich liegend, durch Nährstoffeinträge aus der umgebenden Ackerfläche stark beeinträchtigt				
10.1.2 Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM)	2	2,0	Ortsrand	0,75
Saum entlang des Radweges, Gräser dominieren, sporadische Mahd, schmal, Abwertung wegen regelmäßiger Mahd und Artenarmut				
10.1.3 Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2	2,5	Ortsrand	0,75
Saum um das Kleingewässer, sporadische Störungen durch die angrenzende Bewirtschaftung,				
12.1.2 Lehmacker (ACL)	1	1,0	Ortsrand	0,75
intensiv genutzter Lehmacker				
13.3.1 Artenreicher Zierrasen	1	1,0	Ortsrand	0,75
Rasenstreifen entlang der Einfamilienhausgrundstücke, regelmäßig in Teilen gemäht				

**Tabelle 1-1: Bestand Biotop- und Nutzunstyphen und ihre Bewertung**

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dominiert eine Ackerfläche. Entlang des West- und Südrandes befinden sich Saumbereiche, die sporadisch oder auch regelmäßig gemäht werden. Ein im Nordosten befindliches Soll wird nur zu einem kleinen Teil berührt.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Flora eine geringe Bedeutung – Stufe 1.

#### Fauna

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Artenschutzfachbeitrag auf Basis einer Potenzialanalyse vor (LÄMMEL 2017).

Die Ackerfläche hat insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Amphibien aus dem Kleingewässer könnten diese als Landlebensraum nutzen, wobei das aufgrund der Bewirtschaftung nur in geringem Umfang stattfindet. Außerdem ist eine Nutzung durch bodenbrütende Vögel möglich.

Für weitere Artengruppen hat das Gebiet keine Bedeutung.



Insgesamt ist von einer geringen Wertigkeit – Stufe 1 für das Schutzgut Fauna auszugehen.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Das etwas wertvollere Kleingewässer bleibt mit Saumbereich erhalten.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teil der Ackerfläche geht durch Bebauung und Umnutzung vollständig verloren. Durch die entstehenden Gartenflächen entstehen in gewissem Umfang neue, etwas strukturreichere Lebensräume. Insgesamt ergeben sich für die Flora sich mittlere Auswirkungen – Stufe 2 und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.

Das Laichgewässer für verschiedene Amphibienarten wird im Bestand erhalten. Somit kommt es nicht zum Verlust der maßgeblichen Habitatbestandteile eventuell vorkommender streng geschützter Amphibienarten.

Für bodenbrütende Vogelarten kommt es zu einem Verlust eines Teiles eines größeren Lebensraumes. Ein Ausweichen in die angrenzenden Flächen ist gut möglich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna können insgesamt als gering - Stufe 1 eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotopen geringer bis mittlerer Wertigkeit	reduzierte Flächenausweisung

## **1.2.2 Schutzgut Biologische Vielfalt**

### **Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich bietet nur eine geringe Strukturvielfalt und ist prägendes Element der großflächigen Agrarlandschaft. Die Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt im Plangebiet wird als gering – Stufe 1 eingeschätzt.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Mit dem Wohngebiet entstehen neue Strukturen und Barrieren für den Biotopverbund.

Es werden aber keine Verbundstrukturen beeinträchtigt. Die Auswirkungen werden als mittel – Stufe 2 eingeschätzt. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

## **1.2.3 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in oder in der Nähe von Europäischen oder nationalen Schutzgebieten.

## **1.2.4 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von 3,9 ha auf. Die Flächen sind durch langjährige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen haben eine Größe von 1,3 ha.

Aufgrund der Vorbelastung und der hohen Neuversiegelung der Fläche sind die Wirkungen auf das Schutzgut Fläche mittel - Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

## 1.2.5 Schutzgut Boden

### **Bestandsaufnahme/ Vorbelastung**

Die Geologie im Untersuchungsgebiet wird von Geschiebemergel der Hochfläche bestimmt. Dabei handelt es sich um pleistozäne Bildungen nach der Weichseleiszeit. Die Bodenverhältnisse bestimmen Tieflehm-Braunstaugley mit Bändersand-Braunerde und Tieflehm-Fahlerde. Das Bodenpotenzial dieser Standorte ist als mittelmäßig einzuschätzen. Eine Vorbelastung ist durch eine langjährige landwirtschaftliche Nutzung gegeben.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird im GLRP als gering bis mittel bewertet. Die geologischen Verhältnisse und die Vorbelastungen bedingen eine mittlere Bedeutung des Bodens im Untersuchungsgebiet – Stufe 2.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Mit dem Bau der Wohngebiete und der Erschließung kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung. Die Bodenverhältnisse werden in einem großen Umfang verändert. Diese Maßnahmen finden in einem mittelmäßig vorbelasteten Bereich statt. Insgesamt ist von hohen Auswirkungen für das Schutzgut Boden – Stufe 3 und damit hohen Beeinträchtigungen - Stufe 3 auszugehen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

## 1.2.6 Schutzgut Wasser

### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.18 befindet sich der Teil eines nährstoffreichen Kleingewässers. Anfallendes Regenwasser versickert oder verdunstet. Übergeordnete Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Es ergibt sich eine geringe Eig-nung - Stufe 1.

### Grundwasser

Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Bereich der Grundmoräne des Pommer-schen Stadiums der Weichselkaltzeit. Oberflächennah steht Geschiebelehm/-mergel an.

Der Geltungsbereich befindet sich hälftig in zwei Gebieten der Schutzwürdigkeit für nutzbares Grundwasser. Während das südöstliche Gebiet mit einem Grundwasserflur-abstand von >5-10 m einer hohen Schutzwürdigkeit zugeordnet ist, ist das nordöstliche Gebiet mit einem Flurabstand von >10 m in seiner Schutzwürdigkeit als mittel eingestuft.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit größer 100-150 mm/a als mittel eingestuft. Die Grundwasserressourcen werden als potenziell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität angegeben. Insgesamt kann das Grundwasserpotenzial für den Geltungsbereich mit mittel – Stufe 2 eingeschätzt werden.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

#### Oberflächengewässer

Das vorhandene Kleingewässer ist von der Baumaßnahme nicht betroffen. Mit der Bebauung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Das anfallende Regenwasser wird aufgefangen, und in das Fließgewässer 19/10/4/1/1 der Recknitz-Boddenkette des WBV eingeleitet, das in das Fließgewässer 19/10/4 mündet, welches aktuell der Klasse 3 - 4 (mäßig bis unbefriedigend) der FGSK zugeordnet wird. Der Abfluss des Regenwassers aus dem Plangebiet wird durch ein Regenrückhaltebecken so reguliert, dass zu keiner wesentlichen Erhöhung Abflussvolumens in dem Gewässer kommt.

Die Auswirkungen auf Oberflächengewässer können als gering - Stufe 1 eingeschätzt werden. Es ergeben sich damit geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.

## Grundwasser

Durch eine ca. 30prozentige Versiegelung der Planfläche kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildung. Ein Eindringen von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser ist weitgehend ausgeschlossen. Es ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Grundwasser - Stufe 1 und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 - für das Schutzgut.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **1.2.7 Schutzgut Luft**

Für das Bbauungsplangebiet sind die Messwerte der Station Stuthof als ländlicher Raum östlich von Rostock sinnvoll anzusetzen.

Parameter	2013	2014	2015	2016	Grenzwert
NO <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	11	11	10	11	40
SO <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	2	2	1	1	125
O <sub>3</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	153	167	150	157	180
Feinstaub PM 10 [µg/m <sup>3</sup> ]	16	19	16	15	40
Tage größer als 50 µg/m <sup>3</sup>	3	5	7	1	35

*Luftmesswerte Station Stuthof (LUNG2016)*

Das Plangebiet liegt am Ortsrand in einer ländlichen Umgebung, in der nur wenig verkehrsbefindete Emissionen stattfinden. Insgesamt ergibt sich eine geringe Vorbelastung – Stufe 1.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Durch ein Wohngebiet entstehen bei heutigem Stand der Technik nur geringe Schadstoffemissionen. Damit ergeben sich für das Schutzgut Luft nur geringe Auswirkungen - Stufe 1 und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **1.2.8 Schutzgut Klima**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Untersuchungsgebiet wird maritim beeinflusst und ist dem Klimagebiet Binnenlandes zuzuordnen. Dieses Klimagebiet zeichnet sich durch einen stärkeren Gang der Lufttemperatur, eine mäßige Luftbewegung, eine niedrigere Luftfeuchte und häufige Bewölkung aus. Die Wirksamkeit des Wärmepuffers Ostsee ist reduziert.

Der Geltungsbereich ist Teil einer großen Offenlandfläche und damit ein Freilandklimatop. Dieses ist windoffen und weist einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf. Klimatisch belastete Flächen sind im Umfeld nicht vorhanden. Daher wird die Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit des Untersuchungsbereiches als mittel – Stufe 2 eingeschätzt.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Durch die eher lockere Einzelhausbebauung mit Gärten entsteht ein Dorfklimatop. Die Änderungen zum Freilandklimatop sind damit gering und die Nutzungsintensität kann als gering - Stufe 1 eigeordnet werden. Wirkungen auf Frischluftbahnen oder belastete Flächen entstehen nicht. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1 für das Schutzgut Klima.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

## 1.2.9 Schutzgut Landschaftsbild

### Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand eines größeren, offenen, durch Ackerflächen geprägten Landschaftsraum. Durch die Ortslage Sanitz ergibt sich eine bauliche Prägung, die in nördliche und östliche Richtung durch Waldränder gemindert wird. Markant ist die Strukturarmut des Raumes.

Es kann von einer mittleren Bedeutung als landschaftlicher Freiraum - Stufe 2 ausgegangen werden.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der geplanten Bebauung dehnt sich die Dorflage weiter in die offene Landschaft aus. Das erfolgt mit einer eher lockeren Bebauung im Anschluss an vorhandene Einfamilienhausbebauung. Der offene Landschaftsraum wird nur in geringem Umfang reduziert. Die Nutzungsintensität durch erhöhte Verfremdung wird als mittel – Stufe 2 eingeschätzt. Damit ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

## 1.2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangeltungsbereich gibt es keine denkmalschutzrelevanten Objekte. Bereiche mit Bodendenkmalen sind nicht bekannt.

## 1.2.11 Schutzgut Mensch /Bevölkerung und Gesundheit

### Bestandsaufnahme

In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich die Wohngebiete der Ortslage Sanitz, ein Dorfgebiet mit einer sich entwickelnden Verstädterung im Zentrum. Als Bewertungsgrundlage werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Tag ( 6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplätze	55	45 / 40
Dorf- und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45

**Tabelle 1-2: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug)  
(Anm.: Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden)**

In der Ortslage gibt es Vorbelastungen durch die Bundesstraße 110 und die L01a – die Sülzer Straße.

Für die Ortslage ergibt sich eine mittlere Empfindlichkeit – Stufe 2.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Bebauung kommt es einer Zunahme des Verkehrs auf der Sülzer Straße und in der Ortslage Sanitz. Diese kann bei Beachtung der vorhandenen Verkehrsbelastung eher als gering eingeschätzt werden. Da es sich nur um PKW-Verkehr handelt sind die Auswirkungen gering – Stufe 1. Es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 für das Schutzgut Mensch.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

## 1.2.12 Wechselwirkungen

Durch die Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern dass sie auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen.

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen oder Überdeckung bewirkt neben dem teilweise oder völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht. Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima). Diese Wechselwirkungen werden sich im Plangeltungsbereich einstellen, sind aber bei den einzelnen Schutzgütern hinreichend beachtet worden. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

## 1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Broschüre "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LUNG1999) im Anhang Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Ergebnisse werden hier nur verkürzt zusammengefasst.

### 1.3.1 Eingriffsermittlung

In der im Anhang beiliegenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust unterschieden wird.

Aus der Ermittlung ergeben sich die folgenden Kompensationserfordernisse:

Eingriffsverursachende Nutzung	Gesamtfläche	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
Wohngebiet WA 1	7.610 m <sup>2</sup>	7.028
Wohngebiet WA 2	5.314 m <sup>2</sup>	4.882
Wohngebiet WA 3	5.845 m <sup>2</sup>	5.422
Wohngebiet WA 4	2.186 m <sup>2</sup>	2.049
Wohngebiet WA 5	11.454 m <sup>2</sup>	10.523
Verkehrsflächen	5.033 m <sup>2</sup>	5.477
Fläche für die Abwasserbeseitigung	1.376 m <sup>2</sup>	1.032
Kompensationsbedarf gesamt		36.413

### Tabelle 1-3: entstehender Kompensationsbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Durch die Überbauung im Bebauungsplangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 36.413 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.

### 1.3.2 Kompensation der Eingriffe

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht möglich, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht sinnvoll ist. Der Kompensationsbedarf in Höhe von 36.413 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent wird von einem Ökokonto abgebucht.

## 1.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt es bei der bisherigen Nutzung als Weide oder fehlender Nutzung. Ruinöse und verfallende militärische Anlagen bleiben ebenfalls.

## 1.5 Monitoring

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Diese können aber erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden.

## 1.6 Hinweise, Grundlagen, Methodik

### 1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Fachgutachten erstellt.

### 1.6.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (**LUNG2007**) herangezogen.

Zusätzlich wurde differenzierte Aussagen auf Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Luft

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG2017): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2017.

Schutzgut Boden

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG2017): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2017

Schutzgut Wasser

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG2017): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2017.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- eigene Erfassung
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG2017): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2017
- Lämmel Landschaftsarchitektur (LÄMMEL 2017): Artenschutzfachbeitrag (AFB). Rostock, 2017.

### 1.6.3 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bauleitplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung	Geringe Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung. Weitere Informationen sind in der Anlage „Bewertungsmethodik zur Umweltprüfung“ enthalten.

### 1.7 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans,	Größe Geltungsbereich ca. 3,9 ha, Wohngebiete WA 1 – 5 3,2 ha. GRZ 0,3. Verkehrsflächen 0,5 ha.

Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	
B) Auswirkungen auf: (a) Tiere und Pflanzen	strukturarme Ackerfläche – geringe Bedeutung – Stufe 1 als Lebensraum. geringe Bedeutung – Stufe 1 für die Fauna. mittlere Auswirkungen durch Versiegelung und Nutzungsänderung – Stufe 2. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.
(b) Boden	Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit – Stufe 2. Neuversiegelung und Nutzungsänderung bewirken hohe Auswirkungen – Stufe 3 und hohe Beeinträchtigungen - Stufe 3.
(c) Wasser Oberflächenwasser	Nur ein Kleingewässer vorhanden, das erhalten bleibt. kontrollierter erhöhter Oberflächenwasserabfluss. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser gering – Stufe 1.
Grundwasser	Funktionseignung mittel – Stufe 2, geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.
Sturmflut / Überflutung	außerhalb sturmflut- und überflutunggefährdeter Bereiche
(d) Luft	keine Wirkungen auf die Luft geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1.
(e) Klima	keine belasteten Flächen in der Umgebung geringe Auswirkungen - Stufe 1 und geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.
(f) Landschaft(sbild)	Fläche mit mittlerer Bedeutung – Stufe 2; Auswirkungen mittel – Stufe 2, mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	mittlere Empfindlichkeit – Stufe 2. gering Auswirkungen - Stufe 1, mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.
(h) Kultur- und Sachgüter	zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodendenkmale bekannt
(i) Wechselwirkungen	keine.
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht vorhanden
C)c) Schutzgebiete	nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	geringe Emissionen; Haushaltsübliche Abfälle.
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die	Einsatz möglich



sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht vorhanden
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Nutzung un bebauter Flächen in unmittelbarer Ortsrandlage, Innenverdichtung kaum noch möglich
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Abbuchung von einem Ökoko- konto
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und  (b) bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern  Gelände bleibt mit den aktuellen Nutzungen erhalten
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	keine sinnvollen Varianten vorhanden
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	keine Überwachung erforderlich

# Auslegungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt

am: 19.02.2018

Abzunehmen

am: 22.03.2018

Siegel

Unterschrift

Abgenommen

am:

Siegel

Unterschrift